

Sygnatura akt XI C 1803/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 11 lipca 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Bojarska

Protokolant: Ewa Chorzępa

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko (...) sp. z o.o.

- o ustalenie, że podwyżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego jest bezzasadna

I. powództwo oddala;

II. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 77 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt XI C 1803/13**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 21.11.2013r., skierowanym przeciwko (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W. powód A. P. wniósł o ustalenie bezzasadności podwyżki czynszu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) dokonanej pismem z dnia 24.09.2013r. w zakresie przewyższającym kwotę 12,30 zł za m<sup>2</sup> powierzchni lokalu oraz o zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że wiąże go ze stroną pozwaną umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) we W.. Zgodnie z zawartą umową powód był zobowiązany do zapłaty comiesięcznego czynszu w wysokości 12,30 zł za m<sup>2</sup> tj. 666,66 zł. Ponadto oprócz czynszu najmu powód zobowiązany był do uiszczenia opłat związanych z korzystaniem z lokalu tj. opłat niezależnych od właściciela w rozumieniu art. 2 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Powód podniósł, iż pismem z dnia 24 września 2013 r. strona pozwana skierował do niego oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości czynszu najmu ze stawki 12,30 zł za m<sup>2</sup> do stawki 15 zł za m<sup>2</sup>. Powód zwrócił się do wynajmującego z żądaniem przedstawienia kalkulacji podwyżki najmu w trybie art. 8 a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Kalkulacja taka została powodowi doręczona. W ocenie powoda podwyżka w zaproponowanym przez wynajmującego rozmiarze jest nieuzasadniona. Powód podniósł, iż lokal mieszkalny, który jest przedmiotem najmu strona pozwana zakupiła w 2007r. za cenę 2.000 zł za m<sup>2</sup>. Zwrot kapitału uzasadnia pobieranie czynszu w kwocie 2,50 zł za m<sup>2</sup> miesięcznie. Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej ponoszone przez wynajmującego na rzecz wspólnoty mieszkaniowej wynoszą 4,76 zł za na m<sup>2</sup> wraz z podatkiem od nieruchomości. Powód wskazał na to, iż wydatkami związanymi z utrzymaniem lokalu w rozumieniu ustawy nie są ogólne koszty prowadzenia działalności gospodarczej przez pozwaną spółkę, takie jak wynagrodzenie osób zajmujących się jej sprawami, prowadzenie ksiąg rachunkowych czy obsługa prawna. Wynajmujący nie ponosił żadnych nakładów na trwałe ulepszenie lokalu.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 197 zł.

W uzasadnieniu strona pozwana zaprzeczyła wszystkim twierdzeniom pozwu, które nie zostaną wprost przez nią przyznane. Przyznała, że powód na podstawie umowy najmu zajmuje lokal mieszkalny, stanowiący własność strony pozwanej położony we W. przy ul. (...) i był zobowiązany płacić czynsz najmu według stawki 12,30 zł za m<sup>2</sup>. Strona pozwana przyznała również, iż wypowiedziała dotychczasową stawkę czynszu zgodnie z art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego i na pisemne żądanie powoda przedstawiła kalkulację podwyżki. Strona pozwana podniosła, iż podwyżka w zaproponowanym rozmiarze jest zasadna powołując się na dowody dołączone do odpowiedzi na pozew. W ocenie strony pozwanej biorąc pod uwagę powyższe dowody dokonana podwyżka czynszu najmu jest zasadna. Strona pozwana wskazała, iż w związku z nabyciem lokali na kwotę przekraczającą 6 mln złotych (łącznie 2748 m<sup>2</sup> powierzchni) jest zmuszona przy zarządzaniu nimi korzystać z usług wykwalifikowanych podmiotów, stąd zasadnym jest uwzględnienie usług księgowych, obsługi prawnej oraz zarządzania nieruchomością do kosztów związanych z utrzymaniem lokali.

Jednocześnie strona pozwana wskazała, że składająca się na czynsz najmu kwota zwrotu kapitału została ustalona przy uwzględnieniu wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszanych przez Wojewodę (...), który w okresie sporządzenia podwyżki czynszu dla miasta W. wynosił 4.959 zł/m<sup>2</sup>. Dla strony pozwanej wartość kapitału to wartość nieruchomości, albowiem takim majątkiem dysponuje spółka i dlatego też ta wartość jest adekwatna do wartości metra kwadratowego lokalu będącego przedmiotem najmu, zaś cena uiszczona przez stronę pozwaną nie ma decydującego znaczenia przy ustalaniu kwoty zwrotu kapitału. Zatem przypadająca na metr kwadratowy lokalu kwota zwrotu kapitału wynosi 6,20 zł  $[(4959 \text{ zł} \times 1,5 \%) \div 12 \text{ miesięcy}]$ . Ustalając składnik czynszu w postaci godziwego zysku strona pozwana wskazała, iż w tym zakresie posiłkowała się orzecznictwem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej m.in. w sprawie XI C 25/10, w którym przyjęto minimalny zysk z czynszu najmu na poziomie 8%. Inwestując znaczną kwotę na zakup nieruchomości strona pozwana liczyła na taki zysk, który będzie większy niż dochód możliwy do uzyskania z lokat bankowych lub obligacji Skarbu Państwa, gdyż wynajem lokali i uzyskiwanie z tego tytułu dochodów jest obarczone dużym ryzykiem związanym z wypłacalnością najemców, utrzymywaniem lokali i nieruchomości wspólnej w należyтым stanie technicznym, kosztami eksmisji.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

A. P. jest najemcą lokalu mieszkalnego przy ul. (...) o powierzchni 54,2 m<sup>2</sup>.

Okoliczność bezsporna pomiędzy stronami.

Strona pozwana (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W. na podstawie umowy z dnia 2.08.2007r. nabyła własność lokalu położonego we W. przy ul. (...). Cena 1m<sup>2</sup> nabywanych lokali wyniosła 2.000 zł

Okoliczność bezsporna między stronami, a nadto dowód:

- umowa ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia z dnia 2.08.2007r., k.50-58;
- umowa sprzedaży z dnia 21.06.2007 r. k. 46-50;

Powód za najem mieszkania przy ul. (...) miał ustaloną stawkę czynszu w wysokości 12,30 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkania.

Okoliczność bezsporna między stronami, a nadto dowód:

- wypowiedzenie wysokości czynszu najmu z dnia 24.09.2013 r. k. 6;

Na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Zaulek R. 13-15, do której należy lokal wynajmowany przez powoda, od 1 lipca 2013 r. strona pozwana zobowiązana była ponosić opłaty w związku z prawem własności lokalu przy ul. (...) tj. energii elektrycznej w wysokości 0,42 zł za m<sup>2</sup>, za konserwację dźwigu – 0,18 zł za m<sup>2</sup>, konserwacje i drobne naprawy – 0,27 zł/m<sup>2</sup>, obsługę bankową – 0,01 zł za m<sup>2</sup>, pozostałe koszty 0,05 zł za m<sup>2</sup>, przegląd instalacji gazowej 0,02 zł za m<sup>2</sup>, przegląd techniczny budynku – 0,04 zł za m<sup>2</sup>, ubezpieczenie budynku 0,09 zł za m<sup>2</sup>, usługi kominiarskie – 0,03 zł za m<sup>2</sup>, utrzymanie czystości 0,49 zł za m<sup>2</sup>, wynagrodzenie zarządcy – 0,44 zł za m<sup>2</sup>, wynagrodzenie zarządu 0,30 zł za m<sup>2</sup> czyli ogółem 126,83 zł i z tytułu funduszu remontowego – 1,50 zł za m<sup>2</sup>, czyli 81,30 zł. Ponadto strona pozwana obowiązana była uiszczać opłaty za media: gaz – 11,20 zł za 3 os, centralne ogrzewanie 3,30 zł x 1 x 54,20 zł m<sup>2</sup>, podgrzanie zimnej wody – licznik 9,00 zł x 4 m<sup>2</sup>, rozliczenie wody 2,34 zł, zimna woda z licznikiem 9,03 zł x 10 m<sup>2</sup>, ogółem 341,10 zł.

dowód:

- zawiadomienie o wymiarze opłat z dnia 25.06.2013 r. k. 29;

Pismem z dnia 24 września 2013 r. (...) Sp. z o.o. w W. wypowiedziała powodowi dotychczasową wysokość czynszu za zajmowany lokal mieszkalny z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia i ze skutkiem na koniec grudnia 2013 r., wskazując że od dnia 1 stycznia 2014 r. stawka czynszu będzie wynosić 15 zł /m<sup>2</sup>. Jako przyczynę podwyżki czynszu wskazała, że płacony czynsz nie pozwala nawet na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości, zwrocie kapitału i godziwego zysku. Strona pozwana wskazała również, że proponowana podwyżka czynszu w wysokości 2,70 zł /m<sup>2</sup> nie jest w przekonaniu strony pozwanej podwyżką wygórowaną, mając na względzie wzrost cen utrzymania nieruchomości, jak również wskaźnik inflacji. Zaproponowana podwyżka czynszu jest również daleka od poziomu cen rynkowych, gdyż średni czynsz dla W. za 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania to 33,40 zł.

Okoliczność bezsporna między stronami, a nadto dowód:

- wypowiedzenie wysokości czynszu najmu wobec powodów, k. 6;

Powód zwrócił się do strony pozwanej o przedstawienie kalkulacji wysokości czynszu pismem z dnia 25 października 2013 r. W odpowiedzi na wezwanie strona pozwana w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania przedstawiła żadaną kalkulację.

W kalkulacji strona pozwana wskazała, iż opłaty eksploatacyjne na rzecz Wspólnoty mieszkaniowej wynoszą łącznie 4,02 zł, a na powyższe opłaty składa się konserwacja dźwigów, i usługi kominiarskie, przegląd gazowy, przegląd ogólnobudowlany, konserwacja i drobne naprawy, ubezpieczenie na kwotę - 0,80 zł, energia elektryczna – 0,40 zł, utrzymanie czystości – 0,48 zł, wynagrodzenie zarządu i zarządcy – 0,84 zł, fundusz remontowy – 1,50 zł. Ponadto opłaty indywidualne ponoszone przez właściciela wynoszą ogółem 4,12 zł, a na opłaty powyższe składają się: podatek od nieruchomości – 0,92 zł, zarządzanie – 0,80 zł, księgowość – 0,95 zł, obsługa prawna – 1,45 zł. Jednocześnie strona pozwana wskazała, że zwrot kapitału powinien wynieść 6,20 zł/m<sup>2</sup>, zaś miesięczny minimalny zysk z 1 m<sup>2</sup> to około 13,33 zł przy przyjęciu, zgodnie z uzasadnieniem wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu Wydziału XI Cywilnego w sprawie XI C 25/10 we W. – zysku większego niż zysk osiągany z oprocentowania obligacji Skarbu Państwa, który nie niesie żadnego ryzyka i który powinien być liczony na poziomie minimum 8 % w skali roku z zainwestowanego kapitału.

Strona pozwana wskazała w kalkulacji, iż czynsz mógłby być zatem podniesiony do poziomu 27,67 zł m<sup>2</sup>. Strona pozwana powołała się na stawkę czynszu najmu jaką ustalił Sąd Okręgowy we Wrocławiu w sprawie przeciwko Gminie W. o ustalenie wysokości odszkodowania. Z uwagi na to jednak, iż jednorazowa podwyżka czynszu w powyższej wysokości mogłaby się znacząco odbić na budżecie domowym, wynajmujący ograniczył jej wysokość o prawie 50 % tj. do kwoty 15 zł /m<sup>2</sup>.

Okoliczność bezsporna między stronami, a nadto dowód:

- kalkulacja z dnia 29.10.2013r. k. 7-9;

Wskaźnik przeliczeniowy kosztów odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta W. na okres od 1.10.2012r. do 31.03.2013r. wyniosła 4.959 zł/m<sup>2</sup>.

fakt notoryjny – obwieszczenie Wojewody (...) z dnia 24.09.2012r. w sprawie ogłaszania wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych;

Rentowność roczna 10-letnich obligacji Skarbu Państwa w dacie dokonywania wypowiedzenia wynosiła netto 3,24 %, zaś 4,00 % brutto w pierwszym rocznym okresie odsetkowym, a 2,11% netto (2,60%) po pierwszym roku. Średnia rentowność rocznej lokaty bankowej netto wynosiła 2,01%, a brutto 2,48%, przy tym najwyższe oprocentowanie tych lokat mieści się w przedziale 3,00-3,70%. W pierwszej połowie września 2013 r. średnie oprocentowanie lokat o dwuletnim okresie zapadalności wynosiło 2,7%. Średnia rentowność najmu mieszkań we wrześniu 2013 r. dla W. wynosiła 4,00% netto (4,50 % brutto), a średni czynsz najmu mieszkań we W. wyniósł 30,65 zł za 1 m<sup>2</sup>.

fakt notoryjny.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód na podstawie art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.) dalej zwanej ustawą, wniósł o ustalenie, że podwyżka wysokości czynszu najmu z kwoty 12,30 zł/m<sup>2</sup> do kwoty 15 zł/m<sup>2</sup> jest bezzasadna.

Stosownie do treści art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy lokator może zakwestionować podwyżkę jeżeli w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia wysokości czynszu wnieśli do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów art. 8a ust. 4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości. W myśl art. 8a ust. 1, 2 i 3 ustawy właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustaliły termin dłuższy. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

Stosownie do art. 8a ust. 4, 4a i 4b ustawy podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację. Jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, z zastrzeżeniem ust. 4c i 4d, wówczas podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w ust. 4b. Podwyższając czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, właściciel może ustalić:

1) zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż:

a) 1,5 % nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub

b) 10 % nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową

- aż do ich pełnego zwrotu;

2) godziwy zysk.

W niniejszej sprawie bezsporny był fakt istnienia pomiędzy stronami stosunku najmu, wypowiedzenia przez stronę pozwaną dotychczasowej stawki czynszu najmu, zażądania przez powoda przedstawienia kalkulacji podwyżki oraz to, że strona pozwana w odpowiedzi na wezwanie przedstawiła kalkulację w ustawowym terminie. Poza sporem pozostawała również okoliczność, że podwyżka dokonana przez stronę pozwaną spowodowała w skali roku przekroczenie 3 % wartości odtworzeniowej lokali powodów.

Spór między stronami sprowadzał się do oceny zasadności podwyżki czynszu dokonanej przez stronę pozwaną. Powód zakwestionował przy tym wysokości wydatków ponoszonych przez stronę pozwaną na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w kwocie 4,02 zł. za m<sup>2</sup> wskazując, że są one niższe i wynoszą one kwotę 3,84 zł za m<sup>2</sup> (jak wynika z kalkulacji, które otrzymała najemczyni takiego samego lokalu) jednakże nie kwestionował, że są one związane z utrzymaniem lokalu. Dlatego też Sąd uznał tę okoliczność za przyznaną do kwoty 3,84 za m<sup>2</sup>.

Powód zakwestionował głównie pozostałe opłaty ujęte w kalkulacji z dnia 29 października 2013 r., a w szczególności wskazał, że nie stanowią wydatków związanych z utrzymaniem mieszkania wydatki na prowadzenie księgowości przez spółkę prawa handlowego, obsługę prawną spółki, wydatki na rzecz administratora lokali ujęte jako zarządzanie. Ponadto powód zakwestionował wskazaną przez stronę pozwaną podstawę ustalenia wysokości oczekiwanego zwrotu kapitału, a także wysokość godziwego zysku zarzucając, iż pozwana spółka nie udowodniła jego wysokości.

Kalkulacja musi uzasadniać podwyżkę w rozumieniu ustawy, tj. motywy właściciela należy odnosić do ustawowych kryteriów zasadności podwyżki oraz ustawowych wskaźników ją ograniczających.

Przed przystąpieniem do rozpoznania zarzutów powoda co do kalkulacji podwyżki wskazać należy, iż ustawodawca nie zawarł w ustawie definicji omawianego pojęcia i nie uzupełnił go żadnym innym określeniem uściślającym. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 lutego 2010 r. III CZP 130/09 kalkulacja podwyżki czynszu powinna zawierać wskazanie sposobu obliczenia tego z jego składników, który stanowi podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu (art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. ).

Przewidziany przez ustawodawcę w art. 8a ust. 4 u.o.p.l. mechanizm niewątpliwie został wprowadzony w interesie obu stron stosunku prawnego, niemniej większe znaczenie ma dla lokatorów, gdyż ma ich ochronić przed wygórowanymi podwyżkami (por. art. 2 i 76 Konstytucji). Z kolei właścicielom ma zapewnić możliwość osiągania pożytków ze swego prawa, na realnym, lecz wyważonym poziomie (por. art. 64 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji).

W sprawie tej to na właścicielu zatem spoczywał ciężar udowodnienia okoliczności decydujących o zasadności podwyżki (art. 8a ust. 5 pkt 2 u.o.p.l.). Rolą więc strony pozwanej w niniejszym postępowaniu było wykazanie wysokości poszczególnych składników podwyższonego czynszu.

Sąd częściowo podzielił stanowisko powoda w zakresie, w jakim wskazywał, że strona pozwana nie udowodniła wysokości poszczególnych kosztów ponoszonych przez właściciela w postaci obsługi prawnej, obsługi księgowej i wydatków na administrowanie nieruchomością, a także w zakresie wysokości podatku od nieruchomości.

Stosownie do treści art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy za wydatki związane z utrzymaniem lokalu należy rozumieć wydatki, ustalane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące: opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:

- a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
- b) zarządzania nieruchomością,
- c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni,

d) ubezpieczenia nieruchomości,

e) inne, o ile wynikają z umowy.

Strona powodowa nie udowodniła, że ponosi koszty z tytułu podatku od nieruchomości na poziomie 0,92 zł/m<sup>2</sup>. Na dowód ponoszenia takich wydatków strona pozwana przedstawiła jedynie fragment (jedną stronę) deklaracji dotyczącej podatku od nieruchomości wraz z upomnieniami Prezydenta W. z dnia 22.11.2012r. i 9.11.2012r. Z dokumentów tych nie wynika jednak, jakiej dotyczą one nieruchomości, a nadto z deklaracji nie wynika również, że dotyczy ona strony pozwanej oraz za jaki okres została złożona. Dowód ten zatem podlegał oddaleniu. Od daty zakupu nieruchomości przez stronę pozwaną do chwili obecnej mogło dojść do zmiany powierzchni lokali pozostających we własności strony pozwanej, a upomnienia dotyczą podatku za 2012r.

Powód słusznie również zarzucił powołując się na to, że art. 8 a ust. 4 a ustawy uzależnia podwyżkę czynszu najmu i opłat związanych z korzystaniem z lokalu od wysokości wydatków ponoszonych na utrzymanie konkretnego lokalu oraz że przedstawionych przez stronę pozwaną wydatków ponoszonych na usługi księgowo oraz obsługę prawną nie sposób powiązać z wydatkami na utrzymanie lokalu powoda. Czynsz najmu w istocie powinien pokrywać wydatki ściśle związane z utrzymaniem konkretnego lokalu. Tymczasem strona pozwana na okoliczność ponoszonych wydatków na lokal powodów przedstawiła jeden rachunek na usługi księgowo za miesiąc wrzesień 2012r. i fakturę VAT za obsługę prawną za maj i czerwiec 2013r., z których nie wynika dokładnie jaki jest przedmiot zawartych umów oraz na jaki okres te umowy zostały zawarte, czy są to stałe miesięczne wydatki. Wobec powyższego dowody te również podlegały oddaleniu. Podobna sytuacja występuje w przypadku zaliczenia do kosztów utrzymania lokali obsługi prawnej. Zdaniem Sądu pozwana Spółka nie wykazała zasadności ponoszenia tych kosztów oraz ich związku z utrzymaniem lokalu powodów.

O ile nie można w zupełności wykluczyć możliwości żądania zwrotu wydatków na obsługę księgową i tak koszty z tego tytułu można byłoby zaliczyć do wydatków związanych z zarządzaniem nieruchomością, tak w przedmiotowej sprawie w ocenie Sądu, strona pozwana nie udowodniła faktu ich poniesienia w odniesieniu do lokalu powoda.

Jeżeli jednak chodzi o koszty obsługi prawnej do w ocenie Sądu takich wydatków nie można zaliczyć do wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, nie mieszczą się one w definicji ustawy określającej wydatki związane z utrzymaniem lokalu (art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy). Nie zostały również ujęte w umowie zawartej między stronami. Ponadto wskazać należy, iż pozwana spółka prowadziła procesy nie tylko z lokatorami lokali przy ul. (...), ale m.in. z Gminą W. o odszkodowania za niedostarczenie w terminie lokalu socjalnego, co wynika m.in. z treści kalkulacji podwyżki czynszu. Nie można zatem wykluczyć, że obsługa prawna dotyczy także innych sytuacji niż związanych z wynajmowanymi lokalami. Stąd również w odniesieniu do tej pozycji kosztowej, na podstawie dowodów oferowanych przez stronę pozwaną, nie można przyporządkować kosztów obsługi prawnej do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu powoda.

Powód zakwestionował również pozycję kosztową odnoszącą się do administrowania lokalami przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) we W.. Strona pozwana nie wykazała celowości ponoszenia tych kosztów. Nadto nie przedstawiła dowodu, z którego wynikałby zakres tej umowy, ani wysokość ponoszonych z tego tytułu kosztów na lokal powoda. Za taki dowód nie można uznać dołączonej do akt sprawy faktury VAT, albowiem dotyczy ona tylko jednego miesiąca tj. stycznia 2013 r.. Nadto nie sposób ustalić przez kogo została ona podpisana, gdyż nie figuruje na niej żaden podpis. Brak jest również dowodu na to, że strona pozwana faktycznie takie koszty z tytułu administrowania ponosi. Faktura jest jedynie dokumentem księgowym, a nie dowodem na to, że strona faktycznie poniosła określone koszty. Dlatego też Sąd uznał wydatek na administrowanie nieruchomością za nieudowodniony.

Ostatecznie Sąd ustalając stan faktyczny pominął dowody z faktur VAT faktura Vat nr(...), faktura Vat nr (...), rachunek nr (...) r., faktura Vat nr (...) , wezwanie do zapłaty nr 190, wyciąg z deklaracji dot. podatku od nieruchomości; upomnienia z dnia 9.11.2012 r., albowiem strona pozwana nie udowodniła, że dokumenty te wskazują koszty utrzymania lokalu powoda.

W odniesieniu natomiast do zwrotu kapitału i godziwego zysku strona pozwana podała podstawę ustalenia stawek, które wymagały jednak oceny Sądu co do prawidłowości ich naliczenia.

Odnosząc się do pozycji dotyczącej zwrotu kapitału to Sąd również w tym zakresie podzielił stanowisko powoda uznając, że podstawę wyliczenia wydatków z tego tytułu powinna stanowić kwota zainwestowanego kapitału, a nie kwota stanowiąca wartość odtworzeniową lokalu, ustaloną zgodnie z obwieszczeniem Wojewody (...) z dnia 24.09.2012r. w sprawie ogłaszania wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, jak twierdziła strona pozwana. W art. 8a ust. 4 b pkt 1 a ustawy ustawodawca wyraźnie uzależnił wysokość zwrotu kapitału od poziomu nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu. Chodzi w tym przypadku o zwrot kosztów, które właściciel faktycznie wydatkował na budowę lub zakup lokalu. Tymczasem zastosowanie do obliczenia zwrotu kapitału w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych nie odnosi się do faktycznie poniesionych przez właściciela kosztów. Jak wynika z definicji tego wskaźnika zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy wskaźnik ten określa przeciętny koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, a więc uśredniony. Gdyby ustawodawca chciał uzależnić wysokość zwrotu kapitału jedynie od kosztów budowy znalazłoby to odzwierciedlenie w zapisach ustawy. Tymczasem ustawodawca w art. 8a ust. 4b pkt 1a ustawy wyraźnie stanowi o nakładach „poniesionych przez właściciela na budowę lub zakup lokalu”. Strona pozwana nie wybudowała lokali stanowiących jej własność, a jedynie je zakupiła od poprzedniego właściciela Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. za cenę 2.000 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali. Zatem z tytułu zwrotu kapitału strona pozwana do czynszu może doliczyć kwotę 2,50 zł. ( $2.000 \text{ zł/m}^2 \times 1,5 = 30:12 \text{ (miesiące)} = 2,50 \text{ zł}$ ). Celem takiego uregulowania jest możliwość w dłuższej perspektywie zwrotu zainwestowanych w zakup lub budowę własnych środków, o czym świadczy m.in. zwrot „aż do ich pełnego zwrotu”. Przy budowie, czy też zakupie lokalu właściciel zawsze liczy na to, że inwestycja mu się zwróci i jeszcze będzie miał możliwość osiągnąć z tej inwestycji zysk.

Odnosząc się do pozycji godziwego zysku ustawodawca nie przewidział definicji godziwego zysku pozostawiając ocenę jaką kwotę należy uznać za godziwy zysk do uznania sądu. Stąd też stawka godziwego zysku ustalona przez stronę pozwaną podlegała ocenie Sądu pod kątem wyboru właściwego kryterium jej ustalenia, jak i samej wysokości godziwego zysku. Pamiętać jednak należy, iż podwyżka ma zapewnić właścicielom możliwość osiągania pożytków ze swego prawa, na realnym, lecz wyważonym poziomie (por. art. 64 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji).

Za zasadne należało uznać twierdzenia strony pozwanej, w których wskazuje że inwestując w zakup lokali pod wynajem liczyła na wyższy zysk niż dają długoterminowe (10 letnie) obligacje Skarbu Państwa, których wykupienie nie niesie za sobą ryzyka utraty zainwestowanych środków. W przypadku wynajmu mieszkań to ryzyko występuje i jest dosyć duże, gdyż dochodowość tego typu inwestycji zależy od wielu czynników – m.in. wielkości wynajmowanego mieszkania, jego stanu technicznego, wypłacalności najemców, wielkości zainwestowanych środków, koniunktury na rynku wynajmowania mieszkań, długości trwania stosunku najmu, okresów, w których mieszkanie nie jest wynajmowane oraz od wysokości czynszu i obciążeń finansowych m.in. podatku ryczałtowego od przychodów z wynajmu, może się wiązać również z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z nakładami na ulepszenie bądź przywrócenie lokali do stanu używalności. Sąd podzielił stanowisko strony pozwanej, że zysk, który wynajmujący powinien osiągnąć z tytułu wynajmu lokali powinien przekraczać zysk z zakupu 10 letnich obligacji skarbowych z uwagi na wspomniane ryzyko. Sąd uznał jednak, że przyjęcie 8 % zysku nie mieści się jednak w granicach godziwego zysku, albowiem odnosząc tę wielkość do aktualnej sytuacji rynkowej należy stwierdzić, że obecnie żadne oprocentowanie lokat na rynku, ani też inwestycja odpowiadająca ryzyku, z jakim wiąże się wynajem mieszkań, nie pozwala zakładać osiągnięcia zysku w takiej wysokości.

W momencie dokonywania przez stronę pozwaną wypowiedzenia wysokości czynszu najmu rentowność 10 letnich obligacji skarbowych wynosi 2,11% netto (2,60% brutto) po pierwszym roku życia obligacji. Rentowność wynajmu mieszkań na dzień wypowiedzenia umowy najmu kształtowała się na poziomie wyższym od oprocentowania obligacji skarbowych i we wrześniu 2013 r. wynosiła dla mieszkań we W. 4,00% netto, brutto zaś na poziomie 4,50%.

Powyzsze oznacza, ze rentownosc wynajmu jest o okolo dwa punkty procentowe wyzsza od rentownosci obligacji (fakty notoryjne - dane za:

[http://www.finance.egospodarka.pl/art/galeria \(...\),Mieszkanie-lokata-obligacje-rentownosc-IX-2013,5,63,1.html](http://www.finance.egospodarka.pl/art/galeria (...),Mieszkanie-lokata-obligacje-rentownosc-IX-2013,5,63,1.html);

[http://nieruchomosci.pb.pl\(...\), \(...\),zyski-z-wynajmu-duzo-wyzsze-niz-na-lokatach-i-obligacjach](http://nieruchomosci.pb.pl(...), (...),zyski-z-wynajmu-duzo-wyzsze-niz-na-lokatach-i-obligacjach); [http://www.bankier.pl/wiadomosc/Zyski-z-wynajmu-duzo-wyzsze-niz-na-lokatach-i-obligacjach- \(...\).html](http://www.bankier.pl/wiadomosc/Zyski-z-wynajmu-duzo-wyzsze-niz-na-lokatach-i-obligacjach- (...).html);

[http://porady.domiporta.pl/poradnik/1, \(...\), \(...\),Inwestycja\\_pod\\_wynajem\\_wciaz\\_atrakcyjna.html](http://porady.domiporta.pl/poradnik/1, (...), (...),Inwestycja_pod_wynajem_wciaz_atrakcyjna.html);

[http://www.ekonomia.rp.pl\(...\).html?print=tak&p=0](http://www.ekonomia.rp.pl(...).html?print=tak&p=0)).

W związku ze spadajacą inflacją żadna z lokat na rynku nie dawala również zysku na poziomie zbliżonym do 8%. W pierwszej połowie września 2013 r. średnie oprocentowanie lokat o dwuletnim okresie zapadalności wynosiło 2,7% ([http://serwisy.gazetaprawna.pl/finance-osobiste \(...\),otwieranie-dlugich-lokat-nie-zawsze-sie-oplaci-choc-sa-atrakcyjnie-oprocentowane.html](http://serwisy.gazetaprawna.pl/finance-osobiste (...),otwieranie-dlugich-lokat-nie-zawsze-sie-oplaci-choc-sa-atrakcyjnie-oprocentowane.html)). Średnia rentowność rocznej lokaty bankowej netto wynosiła natomiast 2,01%, a brutto 2,48%, przy tym najwyższe oprocentowanie tych lokat mieści się w przedziale 3,00-3,70%. Analiza tych danych oraz danych odnoszących się do rentowności inwestycji, jaką jest wynajem mieszkań z okresu, kiedy doszło do wypowiedzenia wysokości czynszu najmu, prowadzi do wniosku, że średnia rentowność najmu ponad dwukrotnie przekracza średnie oprocentowanie lokat bankowych (za - [http://porady.domiporta.pl/poradnik/1, \(...\), \(...\),Inwestycja\\_pod\\_wynajem\\_wciaz\\_atrakcyjna.html](http://porady.domiporta.pl/poradnik/1, (...), (...),Inwestycja_pod_wynajem_wciaz_atrakcyjna.html)).

Sąd dokonując oceny godziwego zysku wskazanego przez stronę pozwaną odniósł się zatem do wskazywanego przez tę stronę kryterium, uznając że strona pozwana obiektywnie mogła zakładać zysk o 2% wyższy od poziomu oprocentowania 10 letnich obligacji skarbowych i około dwa razy wyższy od średniego oprocentowania lokat, tj. w przedziale ok. 5-6% w skali roku. Przenosząc te wskaźniki na grunt niniejszego postępowania należało mieć na uwadze okoliczność, że wskazana opłacalność inwestycji w najem jest pewną średnią, do której należy odnieść oczywiście konkretną sytuację wynajmowanych przez powodów lokali. Z jednej strony powód wynajmuje przedmiotowy lokal bez przerwy od kilkudziesięciu lat, co powinno przełożyć się na wyższą rentowność zajmowanego przez niego lokalu. Ma bowiem strona pozwana pewność co do trwałości tego stosunku najmu. Jednocześnie należy też mieć na uwadze okoliczność, że strona pozwana zakupiła lokale po dosyć niskiej cenie, za jaką należy uznać 2.000 zł za m<sup>2</sup>, albowiem nabywała większą liczbę lokali, a także to, iż mieszkania te były obciążone trwającym stosunkiem najmu. Musiała zatem liczyć się z tym, że dotychczasowe czynsze nie odpowiadają czynszom wolnorynkowym, a podniesienie opłat do takiego poziomu będzie wymagało wypowiedzenia wysokości czynszu i spotka się z dużą dezaprobatą dotychczasowych najemców. Jednakże właściciel nieruchomości lokalowej, oddając ją w najem, ma prawo do pobierania czynszu na poziomie rynkowym. Właściciel ma zatem prawo, ustalić wysokość czynszu na poziomie przeciętnej wysokości czynszu kształtującej się na rynku w stosunku do lokali o porównywalnym standardzie i parametrach. Przy ocenie zysku jako "godziwego" należy brać bowiem pod uwagę realia ekonomiczne rynku. Nie musi nastąpić w tym wypadku idealne odwzorowanie wartości czynszów rynkowych, lecz konieczne jest zachowanie związku z tymi wielkościami, które są rzeczywiście dostępne dla właściciela na zasadzie uczciwej konkurencji (tak K. Wyrwińska, Komentarz do art. 8(a) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.05.31.266), [w:] Wyrwińska K., Komentarz do przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2006 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 06.249.1833), w zakresie zmian do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 05.31.266). LEX/el 2007). Innymi słowy, właściciel, wynajmując lokal mieszkalny, ma prawo do tego, aby uzyskiwać z niego taki czynsz i zysk, jaki osiągają wynajmujący we W. lokale o podobnym standardzie i parametrach (por. F. Zoll, Najem lokali mieszkalnych, Zakamycze 1997 r., s. 182). Nie można zatem nie wziąć pod uwagę faktu, iż w innej sprawie, na którą strona pozwana powoływała się w uzasadnieniu kalkulacji podwyżki w sprawie o odszkodowanie przeciwko Gminie W. za niedostarczenie lokalu socjalnego przyjęta została stawka 28 zł /m<sup>2</sup>.

Zdaniem Sądu zysk na poziomie 6 % zainwestowanego kapitału – czyli 10 zł za m<sup>2</sup> odpowiada godziwemu zyskowi, a ponadto jest zyskiem realnym do osiągnięcia, zważywszy na warunki rynkowe i rentowność wynajmu mieszkań. Należy wskazać, że 8 % zysk w obecnej sytuacji finansowej nie jest realny do osiągnięcia, a pogląd Sądu odnośnie wysokości godziwego zysku wyrażony w innej sprawie, na który strona pozwana się powołuje, był wydany w innej sytuacji ekonomicznej i nie może stanowić podstawy orzekania w niniejszym postępowaniu.

Mając na uwadze, że strona pozwana udowodniła, że podwyżka jest uzasadniona do kwoty 16,34 zł za m<sup>2</sup> ( 3,84 zł ( opłat eksploatacyjnych ) + 2,50 zł ( zwrotu kapitału ) + 10 zł ( godziwego zysku ). Sąd orzekł, iż powództwo było bezzasadne skoro podwyżka czynszu została dokonana przez stronę pozwaną do kwoty 15 zł. za m<sup>2</sup>. Wskazać przy tym należy, iż nawet gdyby przyjąć zysk na poziomie 5 % zainwestowanego kapitału za m<sup>2</sup>, to wówczas za lokal powoda należało przyjąć 8,33 zł co po dodaniu kwoty 3,84 zł i kwoty 2,50 zł wyniosłoby 14,67 zł za m<sup>2</sup> i uzasadniłoby przyjęcie, iż podwyżka do kwoty średniej 15 zł za m<sup>2</sup> również byłaby zasadna.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów procesu nastąpiło na podstawie art. 98 k.p.c. Na koszty strony pozwanej składała się opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 60 zł co wynika z § 6 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Z/

1. odnotować;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda;
3. kal. 14 dni.

28.07.2014r.